

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr: VO/2014/1054-A6
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Status: öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen: Datum: 29.08.2014 Referent: Beese Thomas
B-Plan Sand Ausnahmeregelung für Tagesgastronomie – Erfahrungsbericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.09.2014	Bau- und Werkssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

In der Sitzung des Bau- und Werkssenates vom 06.03.2013 wurde der B-Plan „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen – Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche“ in seinen textlichen Festsetzungen geändert. Neu aufgenommen wurden folgende Regelungen:

„1.2.7

In den Mischgebieten 2 – 4 sind neben den bis zu einer Obergrenze festgesetzten Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise gastronomische Teilnutzungen zulässig, wenn diese

- a) der Hauptnutzung (Einzelhandels- oder Gewerbebetrieb) untergeordnet sind (d. h. maximal bis zu 50 % der Nutzfläche beanspruchen) und
- b) an Öffnungszeiten von maximal acht Uhr bis zwanzig Uhr gebunden sind und
- c) keinen Alkohol ausschenken und
- d) nicht auf die Straße verkaufen und
- e) die Ausnahme durch städtebaulichen Vertrag, der auch die Rechtsnachfolge bindet, abgesichert ist.“

In der damaligen Sitzung wurde auch zugesagt nach einer gewissen Zeit einen Erfahrungsbericht dem Bau- und Werkssenat abzugeben. Dem kommt das Baureferat hiermit nach.

Folgende Vorgänge konnten seitdem im dortigen Gebiet nach dieser Regelung verzeichnet werden:

Aktenzeichen 1158/13 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Obere Sandstraße 6
Hierzu wurde der städtebauliche Vertrag am 23.04.2014 unterzeichnet und die baurechtliche Genehmigung am 08.05.2014 ausgereicht.

Aktenzeichen 1317/10 Nutzungsänderung des Ladens in Laden mit Café und Errichtung einer Freischankfläche in der Oberen Sandstr.4
Dies war unter anderem ein Vorgang, der zur Satzungsänderung führte.

Auch hier wurde der städtebauliche Vertrag am 25.03.2014 unterzeichnet, sodass eine baurechtliche Genehmigung am 12.06.2014 erteilt werden konnte.

Aktenzeichen 2048/13 Nutzungsänderung von Laden zu Laden mit Café in dem Anwesen Untere Sandstraße 1

Das Ladencafé wird dort bereits betrieben. Ein entsprechender Bauantrag ging am 25.10.2013 ein. Trotz intensiver Verhandlungen erfolgte eine Unterzeichnung des vorgelegten städtebaulichen Vertrages durch die Eigentümergemeinschaft nicht. Dementsprechend wurde eine baurechtliche Genehmigung auch noch nicht erteilt. Streitpunkte waren vor allem grundsätzliche Bedenken wegen der Bindung und der Straßenverkauf.

Aktenzeichen 998/14 Nutzungsänderung von Laden zu Laden, Gastronomie und Galerie für die Obere Sandstraße 31

Die Umnutzung ist noch nicht erfolgt. Die Flächenverhältnisse zwischen Ladennutzung und gastronomischer Nutzung sind in der Planung noch nicht ausgewogen. Ein städtebaulicher Vertrag wurde noch nicht unterzeichnet. Die entsprechenden Verhandlungen laufen.

Aktenzeichen 307/14 Nutzungsänderung von Laden zu Laden mit Eiscafé im Anwesen Oberen Sandstraße 3

Die Nutzung wurde bereits aufgenommen. Auch hier sind die Flächenverhältnisse nicht ausgewogen. Am nicht genehmigungsfähigen Straßenverkauf soll festgehalten werden. Ein Bauantrag wurde nach erheblichem Insistieren des Bauordnungsamtes im Februar 2014 endlich vorgelegt. Allerdings wurde der städtebauliche Vertrag noch nicht unterzeichnet. Dies hängt maßgeblich daran, dass ein Absehen vom Straßenverkauf seitens des Bauherrn nicht eingesehen wird. Zurzeit wird eine Nutzungsuntersagung geprüft. Dies wurde dem Bauherrn bereits mit Anhörungsschreiben angedroht.

Zusammenfassend konnten also einige der aufgelaufenen Fälle zur Zufriedenheit gelöst werden. Bei anderen gestaltet sich die Umsetzung schwierig.

Insbesondere zum Punkt „Straßenverkauf“ ist anzumerken, dass im praktischen Vollzug dies kaum kontrollierbar ist. Wir haben in den Verhandlungen als Baureferat deshalb den Begriff Straßenverkauf dahingehend interpretiert, dass damit ein Verkauf durch ein Fenster oder eine andere Öffnung auf die Straße gemeint ist. Nicht erfasst werden soll dagegen die Situation, dass Speisen und Getränke erworben, mitgenommen und gegebenenfalls direkt vor der Tür oder in der Nähe verspeist bzw. getrunken werden. Jedenfalls darf aber auch nicht offensiv mit z.B. „to go“ geworben werden.

Wenn der Bau- und Werkssenat hierzu nichts Abweichendes beschließt, werden wir deshalb ab sofort klarstellende Formulierungen dieses Inhaltes in die Verträge aufnehmen, wenn es die Bauherren wünschen. Eine abermalige Änderung des B-Planes ist diesbezüglich nicht erforderlich, da es sich nur um eine klarstellende Auslegung handelt.

Bei der Flächenberechnung im Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis nach a) haben sich zwischen einzelnen Bauherren und der Bauverwaltung bisweilen unterschiedliche Auffassungen gezeigt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Anrechnung der Theke und der dahinter liegenden Räumlichkeiten auf die jeweiligen Nutzungsbereiche. Die Bauverwaltung hat dazu konsequent die Auffassung vertreten, dass diese Bereiche beiden Nutzungsteilen gleichermaßen zugerechnet werden müssen.

Unterschiedliche Auffassungen mit den Bauherren ergaben sich auch vereinzelt im Hinblick darauf, dass durch diese Nutzungsänderung auch ein erhöhter Stellplatznachweis ausgelöst werden kann.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Verteiler: